DROIT AU LOGEMENT

Le journal de l'ASLOCA

N° 193 / février 2010
www.asloca.ch

JEAN-BERNARD SIEBER

Le dossier
LA COLOCATION
Ce mode de vie touche toutes les générations

VAUD
POUR LA GRATUITÉ DU TRIBUNAL DES BAUX

SIGNEZ LE RÉFÉRENDUM DE L'ASLOCA VAUD

NEUCHÂTEL
POUR UNE JUSTICE ACCESSIBLE

SIGNEZ L'INITIATIVE DE L'ASLOCA NEUCHÂTEL

JAB
1006 LAUSANNE
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT
JOURNAL DE L'ASLOCA
N° 193 / FEVRIER 2010
TIRÉ À 90 300 EXEMPLAIRES

ASLOCA
FÉDÉRATION ROMANDE
RUE JEAN-JACQUES-CART 8
1006 LAUSANNE

DROIT AU LOGEMENT
Le journal de l'ASLOCA

SOMMAIRE
N° 193 / Février 2010

LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.03

VAUD
L'ASLOCA lance un référendum pour la gratuité du Tribunal des baux p.04-05

NEUCHÂTEL
L'ASLOCA lance une initiative pour une justice accessible p.06-07

DOSSIER
La colocation, un mode de vie qui touche toutes les générations p.08-11

GENÈVE
NON à la modification de la loi sur l'énergie p12

GENÈVE
Le Tribunal fédéral dit NON à la vente à la découpe p.13

VALAIS
Loyers en station: Les nouveaux exilés de la montagne p.14

PERMANENCES ASLOCA p.15

INTERNATIONAL
La précarité des locataires en Macédoine p.16

L'ÉDITO

Il ne serait pas étonnant de voir apparaître dans notre language le verbe «coloquer». Ainsi on ne dira plus, j'habite au 25, rue de l'Eglantine, mais je «coloque» au 18, rue Crespin.

Vous en doutez? Il suffit pourtant d'observer la courbe croissante des loyers en ville comme en montagne d'ailleurs (lire page 14) pour se rendre à l'évidence que la colocation devient une réponse pragmatique à la crise du logement.

Pas seulement. Vivre seul, cuisiner seul, manger seul, se mettre seul devant sa télévision n'est-ce pas une perpective à mourir d'ennui? Sous des formes diverses, la colocation a toujours existé. Néanmois, ce mode de vie pallie aujourd'hui à l'éclatement de la notion du couple et de la famille et redonne à l'individu une dynamique vers un sens de la convivialité et du partage qui peut faire cruellement défaut dans notre société.

Il semble cependant (lire pages 8-11) que cet art de vivre se développe souvent à temps partiel et pour une durée plus ou moins déterminée. Un étudiant qui rentre tous les week-end chez ses parents, une personne active dans des milieux espacés géographiquement, un divorcé, un couple de retraités parti s'installer en campagne sans vouloir abandonner pour autant son appartement en ville.

Qu'importe finalement les raisons pour lesquelles on «coloque». A lire ces témoignages, on se rend bien compte qu'il ne doit pas y avoir tant de désavantages.

Claire-Lise Genoud
Rédactrice en chef

(photo de couverture) Le 13 janvier 2010 sur la place de la Palud à Lausanne, le référendum est lancé par le comité de l'ASLOCA Vaud et son président Jean-Jacques Schwaab (lire pages 4-5).

DROIT AU LOGEMENT
Journal de l'ASLOCA

ASLOCA

Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

Rédactrice en chef:
Claire-Lise Genoud
Case postale 17
3963 Crans-Montana 1
claire-lise.genoud@asloca.ch

Editeur:
ASLOCA
rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

Diffusion:
Membres des sections de l'ASLOCA Romande et abonnés

Graphisme:
Madame Paris/Alexandra Ruiz

Correction:
Seda Enhas

Impression:
Imprimerie St Paul, Fribourg

Ont contibué à ce numéro:

Anne Baehler Bech, Caro, Christian Dandrès, Marie-Claire Jeanprêtre Pittet, Pellet, Pascal Perraudin, Pierre Reymond, Carlo Sommaruga, François Zutter

LE MESSAGE DE L'ASLOCA

par Carlo Sommaruga
Secrétaire général, ASLOCA Romande

À VOS STYLOS!

La gratuité des procédures de bail devant les tribunaux est une avancée sociale très importante pour les locataires. En effet, les frais de procédure comme les dépens en cas de perte du procès, c'est-à-dire la participation aux honoraires de l'avocat de la partie adverse, sont un important obstacle à l'exercice plein des droits des locataires. Cela ressort de la comparaison des statistiques judiciaires cantonales. Là où la gratuité a été obtenue, le nombre de locataires qui contestent les abus est plus élevé.

Cet obstacle du coût des procédures à l'exercice des droits avait amené le législateur fédéral à retenir la gratuité pour la procédure de conciliation en matière de baux et loyers. Le 1er janvier 2011, le nouveau Code de procédure civile unifié pour l'ensemble de la Suisse entrera en vigueur. Grâce aux relais parlementaires de l'ASLOCA, les cantons qui le souhaitent peuvent introduire un Tribunal des baux gratuit.

Profitant de l'adaptation des lois cantonales au Code de procédure civile, les milieux immobiliers, les partis bourgeois et tous ceux qui ont perdu de vue l'intérêt des locataires se sont alliés pour remettre en cause la gratuité du Tribunal des baux là où elle existait et empêcher qu'elle soit introduite là où elle n'existe pas encore.

Les locataires livrent leur première bataille actuellement dans le canton de Vaud (lire pages 4-5). L'ASLOCA y a lancé un référendum contre le vote scélérat de la majorité du Grand Conseil. La collecte des signatures est en cours. L'enjeu est de taille. Du succès du référendum dépendra la force de la défense judiciaire des droits des locataires.

La deuxième bataille se déroule quasi simultanément à Neuchâtel (lire pages 6-7). La majorité du Grand Conseil pourtant de gauche ne semble pas acquise à un Tribunal des baux et à la gratuité des procédures. L'ASLOCA est donc contrainte de lancer une initiative populaire pour la création d'un Tribunal des baux avec procédure gratuite.

À Genève, le Conseil d'Etat a proposé la suppression de la gratuité du Tribunal des baux et loyers. Les travaux parlementaires sur la réforme de la justice sont encore en cours. L'ASLOCA agit pour tenter le maintien de la gratuité totale. En cas d'échec devant le Grand Conseil, il faudra gagner le référendum obligatoire.

A vos stylos les locataires! Signez et faites signer le référendum et l'initiative de l'ASLOCA. Chaque signature compte!

LOCATAIRES VAUDOIS, SIGNEZ LE RÉFÉRENDUM!

Le 16 décembre dernier, le Grand Conseil vaudois a décidé de supprimer la gratuité du Tribunal des baux. Pour contrer cette décision inacceptable, l'ASLOCA Vaud n'a plus d'autre choix que de lancer un référendum.

Anne Baehler Bech
Secrétaire générale
Asloca Vaud

Ils ont osé! La gratuité du Tribunal des baux a été remise en question. Le Grand Conseil vaudois a décidé le 16 décembre 2009, par 70 voix contre 63, dans un hélas classique clivage gauche-droite de rendre payante la procédure en matière de bail à loyer. Considérant cette décision comme inadmissible, l'ASLOCA Vaud, soutenue par les partis de la gauche plurielle et diverses associations amies, lance un référendum pour combattre cette décision. Le délai pour recueillir les 12 000 signatures valables court jusqu'au 17 février 2010.

Un souhait des Vaudois

Principe essentiel, intangible et non négociable, la gratuité du Tribunal des baux a été souhaitée par les Vaudois en 1981, suite à une initiative de l'ASLOCA. Rien ne justifie 30 ans plus tard qu'on l'abolisse. Les arguments donnés par la droite et les milieux immobiliers s'avèrent totalement fallacieux et ne sont avancés que pour masquer le véritable motif: restreindre l'accès des locataires à ce tribunal.

La gratuité n'incite pas les locataires à saisir le tribunal pour un oui ou pour un non ni ne les invite à la quérulence. La surcharge actuelle du Tribunal des baux n'est due à l'évidence qu'aux abus des bailleurs. Sans abus, pas de procès!

Des frais dissuasifs

S'il faut payer pour faire valoir ses droits, bien des personnes vont être contraintes de renoncer à entamer une procédure judiciaire en raison de leur situation financière. Ce sont évidemment les personnes à revenu modeste, donc bien souvent les locataires, qui vont être les plus pénalisées alors même qu'il est question ici d'un bien fondamental et essentiel, à savoir leur logement.

Les frais demandés pour saisir le Tribunal des baux seraient dissuasifs pour toute une catégorie de locataires et leur interdiraient de fait l'accès au tribunal. Une justice à deux vitesses verrait alors le jour et cela n'est pas tolérable car la justice doit être accessible à tous, surtout dans un domaine aussi vital que le logement.

Soyons conscients aussi que la procédure payante restreindrait fortement la contestation de nombreux petits litiges. Cela concerne souvent des montants modestes mais qui touchent à des questions d'application du droit. Au vu des frais qui seraient exigés, mener un procès deviendrait économiquement aberrant pour un seul locataire alors que sont en jeu des questions de principe. Seules des personnes très motivées se lanceraient dans une procédure au Tribunal des baux. Et de fil en aiguille, les prétentions abusives de certains bailleurs ne seraient plus sanctionnées et leur donneraient toute latitude de perpétuer ces pratiques à leurs profits et en toute impunité.

Des locataires fragilisés

La situation sociale et économique des locataires, partie faible du contrat de bail, s'en trouverait encore plus fragilisée et péjorée. Une telle atteinte à la protection des intérêts des locataires est intolérable.

Le référendum contre la loi du 16 décembre 2009 sur la juridiction en matière de bail est le seul moyen pour s'opposer à cette restriction d'accès pour tous à la justice.

Signez, faites signer ce référendum à vos amis (voir ci-dessous et ci-contre) et renvoyez-le nous **avant le 15 février 2010**. Vous pouvez également télécharger la liste de signatures sur notre site www.asloca.ch ou vous procurer des listes supplémentaires auprès de notre secrétariat. Un grand merci de votre soutien!

ASLOCA VAUD

Locataires vaudois !

Alors que la situation sur le marché du logement est mauvaise, que notre canton connaît une pénurie record et que nous traversons une grave crise économique, les autorités cantonales veulent restreindre l'accès des locataires au Tribunal des baux.

L'Asloca-Vaud ne peut tolérer une telle atteinte à la protection des locataires et a décidé de lancer un **REFERENDUM**.

En 1981, le peuple vaudois avait plébiscité l'initiative de l'Asloca-Vaud pour une meilleure défense des locataires par l'institution d'un Tribunal des baux contre l'avis des autorités cantonales et des milieux immobiliers.
Le but de l'initiative était de créer un tribunal spécialisé avec **une procédure simple et gratuite.**

Trente ans après, la nouvelle loi sur la juridiction en matière de bail prévoit d'abolir la gratuité. **C'est inacceptable !**

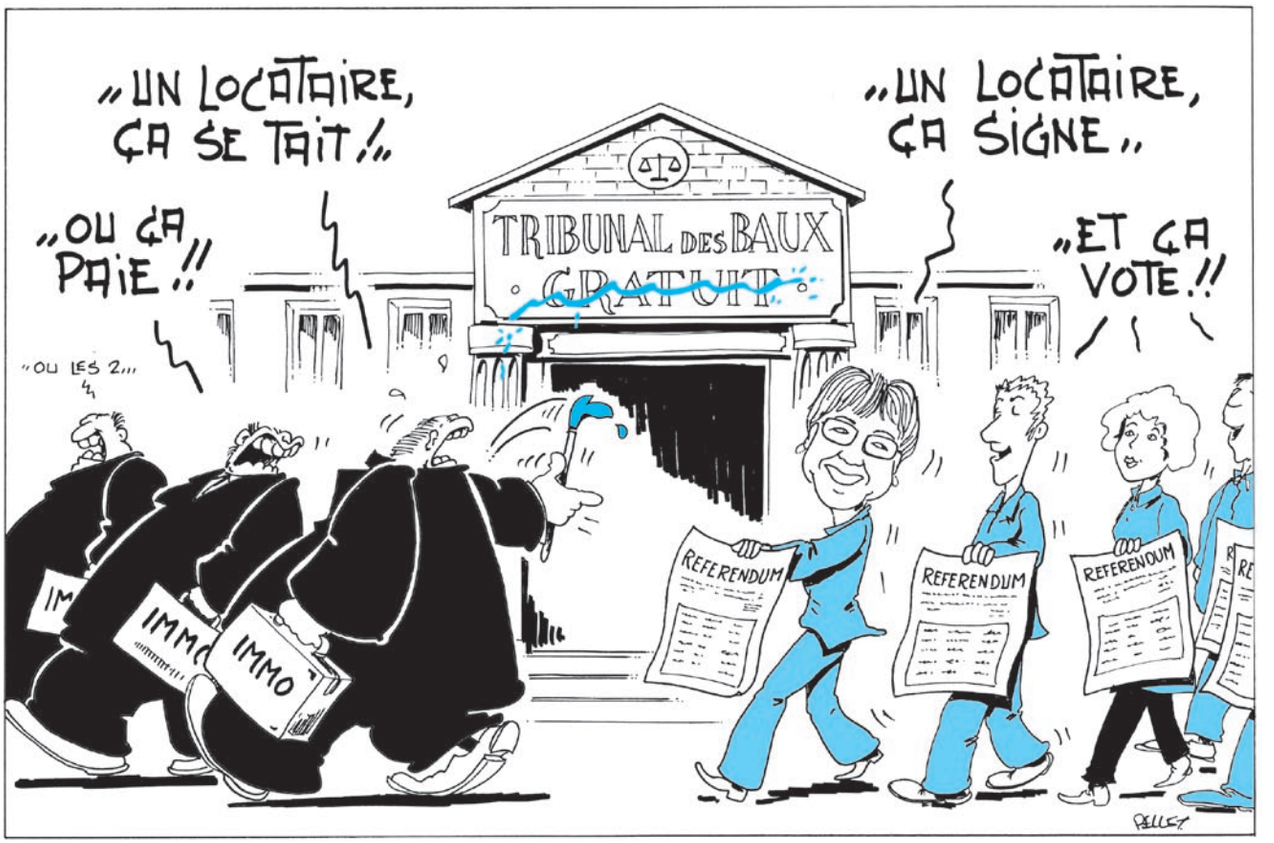
SUPPRIMER LA GRATUITE ?
NON !

SIGNEZ ET FAITES SIGNER CE REFERENDUM
ET RENVOYEZ-LE IMMEDIATEMENT !

Chaque signature compte.
La liste de signatures peut être photocopiée.

Asloca-Vaud
www.asloca.ch

POUR LA GRATUITÉ DU TRIBUNAL DES BAUX



À SIGNER, DÉCOUPER ET RENVOYER À L'ASLOCA VAUD, 8 RUE JEAN-J. CART 1006 LAUSANNE, AVANT LE 15 FÉVRIER 2010

REFERENDUM

Contre la loi du 16 décembre 2009 sur la juridiction en matière de bail.

Considérant que cette loi est inacceptable,

les électrices et électeurs soussignés demandent, en vertu de l'art 84 de la Constitution vaudoise que la question suivante soit posée au peuple : « Acceptez-vous la loi du 16 décembre 2009 sur la juridiction en matière de bail ? »

DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR

Celui qui falsifie le résultat de la récolte de signatures est punissable (art. 282 du Code pénal suisse).
L'acte contesté a été publié dans la Feuille des avis officiels le 8 janvier 2010. Le dernier délai pour la remise des listes de signatures aux municipalités échoit le 17 février 2010.

N° postal		**Commune**	

Cette liste ne peut comporter que les signatures de citoyen-nes suisses domicilié-e-s dans la commune ci-contre.

Nom(s) (à la main)	Prénom(s)	Date de naissance JJ MM AA	Adresse exacte, Rue et N°	Signature (indispensable)	Contrôle* (laisser en blanc)	Plus d'infos sur l'ASLOCA
1.						☐
2.						☐
3.						☐
4.						☐
5.						☐

Les indications ci-dessus doivent être manuscrites et apposées par le signataire lui-même. La loi interdit l'adjonction d'annexes; les signatures supplémentaires doivent être apposées sur une autre liste. Conformément à l'art. 94 LEDP, la Municipalité adressera les listes des signatures attestées au comité référendaire, au plus tard le 4 mars 2010.

Le Comité remet l'ensemble des listes attestées au Département de l'intérieur le 10 mars 2010 au plus tard.

La Municipalité atteste que les signataires ci-dessus sont inscrits au rôle des électeurs à la date du _____ 2010 (jour de la présentation de la liste pour attestation) et que le nombre de signatures valables est de :

Au nom de la Municipalité
(sceau et signature)

Comité référendaire :

Jean Jacques **Schwaab**, pl. Pépinet 4, 1002 Lausanne ; Anne **Baehler Bech**, rue Davel 1, 1097 Riex ; Françoise **Bavaud**, rue de la Confrérie 17, 1800 Vevey ; Jacqueline **Cavadini**, ch. du Levant 3, 1185 Mont-sur-Rolle ; Antonella **Fortini**, rue M.-Vauthier 34, 1815 Clarens ; Albert **Konrad**, ch. du Mont-Tendre 16, 1530 Payerne ; Nicolas **Mattenberger**, rue du Simplon 18, 1800 Vevey ; Jacques-André **Mayor**, ch. du Levant 1, 1350 Orbe ; César **Montalto**, ch. du Levant 7b, 1510 Moudon ; Guillaume **Perrot**, 1165 Allaman ; Roger **Randin**, rues des Moulins 17,1400 Yverdon ; Pascal **Repond**, Riettaz 3, 1013 Busssigny ; Jean-Claude **Ruchet**, rue de la Vilette 7, 1400 Yverdon ; Guy-François **Thuillard**, Crève-Cœur 5, 1260 Nyon ; Eric **Voruz**, Grosse-Pierre 11, 1110 Morges ; Nicole **Wiebach**, rue J.-J Rousseau 9a, 1800 Vevey.

LOCATAIRES NEUCHÂTELOIS, SIGNEZ NOTRE INITIATIVE!

L'ASLOCA Neuchâtel lance une initiative pour revendiquer une justice accessible. Plus les Neuchâtelois seront nombreux à la signer, plus elle aura du poids face à la décision des autorités.

M.-C. Jeanprêtre Pittet
Cheffe service juridique
Asloca Neuchâtel

Les réformes de l'organisation de la justice fédérale et cantonale ne sont pas sans conséquence pour les locataires. Par exemple, les locataires seront désormais obligés de comparaître personnellement devant l'autorité de conciliation, alors que les propriétaires pourront se faire représenter par un gérant d'immeubles sans obligation d'être présents à l'audience.

L'autorité de conciliation n'aura plus l'obligation de rendre des décisions dans des domaines importants (résiliations, consignations). Ce qui entraînera la perte de la garantie d'obtenir gratuitement une décision.

Seulement si la législation cantonale le prévoit, les locataires pourront se faire représenter par une personne qualifiée de l'ASLOCA.

Gratuité pas garantie

La gratuité d'une procédure n'est pas garantie après le stade de la conciliation. Et enfin l'autorité de conciliation et le Tribunal des baux pourraient ne plus siéger à proximité du domicile du locataire. Afin de préserver les acquis et d'améliorer l'accessibilité de la justice pour les locataires, l'ASLOCA Neuchâtel a décidé de lancer une initiative populaire.

Cette dernière demande à l'Etat de:

1. CRÉER un Tribunal des baux, pour enfin doter le canton de Neuchâtel d'une justice spécifique au bail à loyer. Neuchâtel est l'un des derniers cantons romands à ne pas en disposer.

2. ASSURER la gratuité des procédures, non seulement devant l'autorité de conciliation mais aussi devant le Tribunal des baux.

3. PERMETTRE aux parties de continuer à se faire représenter par les personnes qualifiées des associations de bailleurs et de locataires, par exemple l'ASLOCA.

4. PRÉVOIR les audiences du Tribunal des baux et de l'Autorité de conciliation comme aujourd'hui à Neuchâtel et à La Chaux-de-Fonds ou dans un autre lieu.

Une justice plus accessible

Une justice peu accessible est dissuasive et empêche les locataires de faire valoir leurs droits. Les litiges portent souvent sur des sommes peu élevées, mais importantes pour le budget des ménages, dont une part conséquente est déjà consacrée au paiement du loyer. Et il arrive fréquemment que des litiges se reproduisent chaque année, portant par exemple sur des décomptes de charges erronés. Entamer une procédure contre son bailleur ou sa gérance demande déjà du courage et de l'énergie, encore faut-il que la crainte de perdre une part de son salaire pour le temps consacré à se défendre et le paiement des frais judiciaires ne vienne pas anéantir cette volonté. Il est également important que les locataires continuent, devant les juridictions en matière de bail, de pouvoir bénéficier des juristes de l'ASLOCA pour leur défense. Il faut donc que le droit cantonal le prévoie.

Nous invitons les locataires à signer et à faire signer cette initiative que vous pouvez découper ci-contre ou télécharger sur www.asloca.ch et à nous la renvoyer **avant le 20 mai 2010**.

Nous devons nous battre et continuer à le faire pour renforcer la protection des locataires contre les prétentions exagérées des bailleurs!

ALEXANDRA RUIZ

Dans le canton de Neuchâtel, l'ASLOCA se bat pour une justice accessible à tous.

À SIGNER, DÉCOUPER ET RENVOYER À L'ASLOCA NEUCHÂTEL AVANT LE 20 MAI 2010

ASLOCA
NEUCHATELOISE

INITIATIVE POUR UNE JUSTICE ACCESSIBLE AUX LOCATAIRES

Les électrices et électeurs soussignés, faisant application des articles 98 et suivants de la loi sur les droits politiques, du 17 octobre 1984, demandent par voie d'initiative que l'Etat édicte des dispositions légales pour une justice de proximité accessible pour les locataires, selon les principes suivants :

1. L'Etat crée un Tribunal des baux chargé de toutes les contestations entre bailleurs et locataires ayant trait au contrat de bail à loyer portant sur une chose immobilière.
2. Lorsqu'il siège, le Tribunal des baux est composé d'un magistrat qui le préside, d'un représentant des bailleurs et d'un représentant des locataires proposés par les associations de bailleurs et de locataires.
3. La procédure devant le Tribunal des baux est, sauf témérité, gratuite lorsque le litige porte sur un logement.
4. Le Tribunal des baux et l'Autorité de conciliation en matière de bail siègent à Neuchâtel et à La Chaux-de-Fonds selon le lieu de situation de l'immeuble litigieux; ils peuvent siéger en tout autre lieu.
5. Les parties peuvent être représentées devant l'Autorité de conciliation et le Tribunal des baux par des mandataires professionnellement qualifiés employés des associations de bailleurs et de locataires.

LOI SUR LES DROITS POLITIQUES (DU 17 OCTOBRE 1984)
Art. 101
1 L'électeur doit apposer de sa main lisiblement sur la liste ses nom, prénoms, date de naissance et adresse, et signer. 2 Il ne peut signer qu'une fois la même initiative. 3 Celui qui appose une signature autre que la sienne, qui signe pour un tiers ou qui, intentionnellement, signe plus d'une fois est punissable (art. 282 du code pénal suisse).

Electrices et électeurs en matière cantonale : a) **les Suissesses et les Suisses** âgés de **18 ans** révolus et domiciliés dans le canton; b) **les Suissesses et les Suisses de l'étranger** du même âge et qui sont inscrits dans le registre électoral d'une commune du canton en vertu de la législation fédérale; c) **les étrangères et les étrangers** du même âge qui sont au bénéfice d'une autorisation d'établissement et qui ont leur domicile dans le canton depuis au moins **cinq ans**.
Seul-e-s les électrices et électeurs d'une même commune peuvent signer sur la même feuille.

COMMUNE DE …… Feuille N° ……
Echéance pour le dépôt des listes : 22 juillet 2010

Nom	Prénoms	Date de naissance	Adresse (rue et N°)	Signature

L'autorité communale soussignée atteste que les ……..signataires ci-dessus sont électrices et électeurs en matière cantonale.

……, le …….

Sceau communal

Au nom du Conseil communal
(signature du président ou d'un membre du Conseil)

Comité d'initiative : Les personnes ci-dessous forment le comité d'initiative et sont habilitées à retirer cette dernière, par une décision prise à la majorité (art. 111 LDP) :

Bernard Soguel, Crêt Debély 7, 2053 Cernier ; Johanne Lebel Calame, Sandoz-Travers 7, 2105 Travers ; Silvia Locatelli, Crêtets 141, 2300 La Chaux-de-Fonds ; Pierre Dubois, Caille 52, 2000 Neuchâtel ; Marie-Claire Jeanprêtre Pittet, G-A.-Matile 30, 2000 Neuchâtel ; Francis Bolle, Paix 147, 2300 La Chaux-de-Fonds

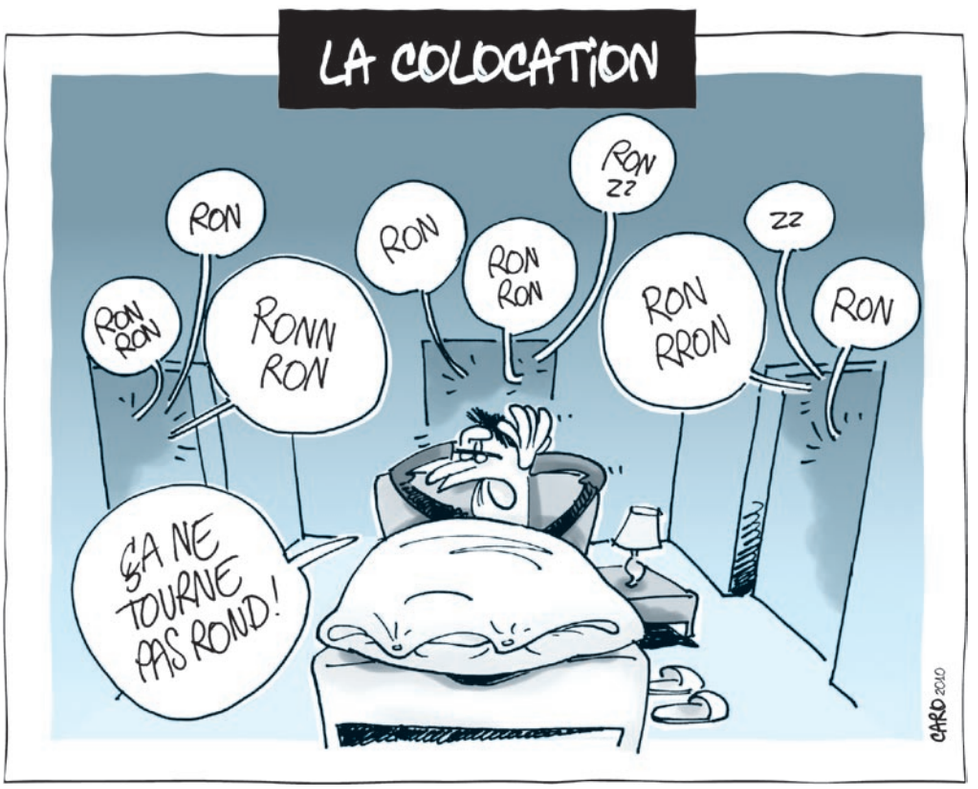
Renvoi des signatures à : **ASLOCA, Terreaux 1, 2000 Neuchâtel**
ou ASLOCA, Jardinière 71, 2300 La Chaux-de-Fonds

Dernier délai : 20 mai 2010

CE MODE DE VIE TOUCHE TOUTES LES GÉNÉRATIONS

Cohabiter à plusieurs dans un même logement n'est plus l'apanage des étudiants, même les retraités s'y mettent. Tour d'horizon.

Claire-Lise Genoud
Rédactrice en chef
Droit au logement



Plutôt connue chez les jeunes qui vont étudier en ville, la colocation se développe aussi en campagne ou dans des lieux moins accessibles. Il suffit de taper dans un moteur de recherche sur Internet les mots «colocation, suisse» pour trouver son bonheur en quelques clics. Des exemples?

Une chambre dans un appartement à Rolle, une autre dans une maison en Valais, un père de famille divorcé qui prend ses enfants tous les 15 jours et propose une chambre à 350 francs. Une autre chambre avec balcon et vue sur le lac à Lausanne.

Pour tous les goûts

On trouve de tout sur les sites, pour tous les goûts et toutes les bourses, mais reste le plus important: s'entendre avec le ou les locataires des lieux. Parce que partager son quotidien dans un espace commun nécessite un minimum de confiance et de complicité. Aussi certaines de ces annonces vont plus loin en décrivant exactement la personne qui va pouvoir emménager. Je pense à cette annonce qui demande : «Nous recherchons une colocataire qui soit de nature très easy-going. De nature sociable, elle devra accepter les autres colocataires. Cette colocataire doit aimer la montagne et les sports d'hiver. Elle ne doit pas être maniaque et ne pas fumer. Nous souhaiterions avant tout tisser des liens d'amitié que d'avoir une simple colocataire. Doit être âgée entre 25 et 30 ans.»

À la lecture de cette annonce, on imagine vite l'ambiance qui doit régner dans les lieux et le profil des locataires déjà en place. Mais toutes ne le font pas et la plupart se contentent d'une description sommaire de l'appartement ou de la chambre. C'est la raison pour laquelle Suzanne Zufferey (lire page 10) a eu l'idée d'organiser ces trois dernières années des soirées «rencontres colocataires». Les offreurs et les demandeurs ne portaient pas la même couleur de badge. Un peu sur le modèle des soirées rencontre de son âme sœur. «Je voulais casser le passage obligé par Internet, explique cette jeune animatrice socioculturelle à Genève. Je crois à la rencontre et il était important pour moi d'offrir un espace neutre pour cette première rencontre, pour ce bout de chemin à faire ensemble».

Consulter les annonces sur Internet

Au fil des soirées qui ont attiré jusqu'à 50-60 personnes, la jeune femme se rend compte cependant qu'il n'est pas facile de faire se déplacer du monde et ne peut que constater que la plupart des gens préfèrent les annonces virtuelles. Il est vrai qu'elles ont l'avantage de pouvoir être consultées en toute quiétude, à toute heure et sans engagement.

Une alternative à l'EMS

Du côté de Pro Senectute à Genève, la directrice Jacqueline Cramer remarque qu'il n'y a pas vraiment d'intérêts à partager son logement dans le milieu des personnes âgées: «Ce mode de vie ne fait pas partie de la culture des seniors. Ce n'est pas un choix pour eux de vivre ensemble. Mais on leur propose néanmois de plus en plus souvent un regroupement dans des habitations sous forme d'une alternative à l'EMS, comme par exemple à Cressy dans la banlieue genevoise. Ils ne sont cependant pas encore très nombreux à l'accepter. S'ils ont le choix, ils optent plutôt pour un regroupement dans un complexe qui leur permet de conserver leur propre appartement.»

DU CÔTE DE LA LOI...

Juridiquement, il existe deux sortes de colocation. Dans l'une, une seule personne signe le bail et sous-loue l'appartement aux autres personnes, dans l'autre, tous les habitants posent leur signature sur le contrat. Ce qu'il faut savoir.

François Zutter
Avocat répondant
Asloca Genève

On parle de colocation lorsque plusieurs personnes partagent un logement quelles que soient les raisons. Légalement cette notion de colocation recouvre essentiellement deux cas de figure qui entraînent des conséquences juridiques différentes.

1. UN LOCATAIRE ET DES SOUS-LOCATAIRES

Si une seule personne est titulaire du contrat de bail et les autres participent au paiement du loyer, il s'agit alors d'un locataire avec plusieurs sous-locataires. Vis-à-vis du bailleur, le locataire est seul responsable du paiement du loyer à l'exclusion des sous-locataires. Le locataire doit payer l'intégralité du loyer, charge à lui d'encaisser auprès des différents sous-locataires leur part au paiement des frais communs. Cette sous-location doit être annoncée au bailleur. Tout changement de sous-locataires doit également être annoncé au bailleur.

On précisera encore que, même si cette situation dure longtemps, les sous-locataires n'ont pas de droit à devenir locataires à la place ou conjointement avec le locataire initial.

2. TOUS COLOCATAIRES

L'autre situation que l'on appelle aussi colocation, survient lorsque plusieurs personnes sont en même temps titulaires du contrat de bail, que ce soit des personnes mariées, des concubins, des amis ou simplement des personnes qui décident d'habiter ensemble. Dans cette situation, tous les habitants sont locataires, soit co-titulaires du contrat de bail. Le bailleur peut réclamer l'intégralité du loyer à chacun des colocataires, selon les règles sur la solidarité (art. 143 et ss du CO). Bien entendu, le loyer ne doit être payé qu'une fois. La répartition interne du loyer entre les colocataires ne regarde d'ailleurs pas le bailleur et surtout n'a pas d'effet sur lui. Tout changement de locataires doit être demandé au bailleur, celui-ci n'ayant malheureusement aucune obligation d'accepter un nouveau colocataire à la place de celui qui veut partir.

L'une comme l'autre de ces deux situations possède ses avantages et ses inconvénients, il dépend surtout de l'état d'esprit des habitants du lieu et de leurs motivations à vivre sous un même toit. Il n'existe aucune procédure pour obliger le bailleur à libérer un locataire qui s'en va ou à accepter un nouveau locataire en remplacement: on parle aussi dans cette situation de bail commun. Un bail commun doit être résilié par tous les locataires en même temps.

Dans le cas d'une sous-location, L'ASLOCA conseille vivement de faire signer un bail de sous-location, le même que pour une location, que vous pouvez télécharger sur www.asloca.ch.

TÉMOIGNAGE: PAULETTE, 60 ANS ET JEANNE, 59 ANS À GENÈVE «NOUS PARTAGEONS AUSSI UNE VOITURE EN COMMUN»

Tout s'est passé la même année. Le fils de Paulette a décidé de voler de ses propres ailes, son compagnon ayant atteint l'âge de la retraite, s'en est allé vivre dans le Sud de la France et Jeanne, son amie d'enfance, était en train de vivre une rupture affective douloureuse. «Elle devait se trouver un nouveau logement, raconte Paulette, 59 ans. Elle ne voulait pas y mettre trop d'argent.

De mon côté, j'étais prête à suivre mon ami en France, mais je ne voulais pas renoncer à mon appartement à Genève pour conserver de la disponibilité pour mon fils qui est encore aux études.» Finalement le choix s'est fait de lui-même. Jeanne a emménagé dans l'appartement de Paulette qui peut ainsi partager son temps entre sa «paisible vie de couple», son rôle de mère et la compagnie de mon amie d'enfance.

Cela fait plusieurs années qu'elles vivent ainsi. «Je n'envisage pas pour l'instant de modifier cette situation. J'ai une vie en France, une autre à Genève avec des centres d'intérêts différents. Quant à Jeanne, cette cohabitation lui convient parce qu'elle travaille en ville. Mais le jour où elle sera en retraite, nous allons devoir envisager un autre mode de fonctionnement parce qu'elle aspire à vivre en campagne.»

Quoi qu'il en soit, comme ni l'une, ni l'autre, n'auraient les moyens financier d'assumer seules le loyer d'un appartement en ville de Genève, la colocation reste une bonne alternative. D'autant que l'appartement de Paulette a pu être adapté à une vie à deux tout en donnant à chacune son espace privatif.

> **« Nous payons les courses tantôt l'une, tantôt l'autre, sans se prendre la tête »**

Question organisation, tout semble rouler. «Nous nous connaissons de longue date, pour cette raison, nous n'avons jamais eu aucun problème d'intendance, explique encore Paulette. Les activités ménagères ne sont pas clairement réparties, mais chacune assume ce qui est à faire en fonction de son agenda.

Nous aimons cuisiner ensemble. Nous essayons aussi de faire les courses ensemble, plus par plaisir que par nécessité. Il nous arrive de faire la lessive de l'autre parce que cela se donne, sans y attacher plus d'importance que cela. Nous nous répartissons les frais de location et payons les courses au coup par coup, tantôt l'une, tantôt l'autre, sans vraiment se prendre la tête avec des calculs de comptabilité compliqués. J'apprécie particulièrement ce mode de vie qui nous a, en quelque sorte, été imposé par la vie mais qui s'avère financièrement supportable et riche en échange et en amitié.

Dans le même ordre d'idée, nous partageons aussi une voiture afin de dépasser les limites des transports en commun sans pour autant être trop gourmandes en transport privé!»

«COHABITER NE SIGNIFIE PAS PRENDRE EN CHARGE»

Animatrice socio-culturelle à la Maison de quartier de Plainpalais à Genève, Suzanne Zufferey, 35 ans, a organisé une vingtaine de soirées de rencontres colocataires. Interview.

Vu l'évolution des loyers, Suzanne Zufferey pense que de plus en plus de gens vont vivre en colocation.

Comment vous est-il venu l'idée d'organiser des soirées «rencontre colocataires»?
Suzanne Zufferey. C'était il y a 3 ans, je cherchais moi-même à me loger et, face à la crise du logement, le thème s'est imposé par lui-même. Ces soirées entraient d'ailleurs parfaitement dans le concept d'une maison de quartier qui permet de mettre en relation des gens, de créer des liens sociaux. Et puis la présence d'un juriste de l'ASLOCA permettait de rassurer les personnes qui n'osaient pas faire le pas. D'autres craignaient l'exubérance d'un jeune. La colocation va bien au-delà de ces a priori.

Dites-nous en plus…
Partager un appartement, c'est partager des responsabilités, c'est partager une certaine honnêteté, une confiance. Le côté festif n'en est qu'un aspect pas toujours signifiant. Tant mieux si se développent des amitiés. Cela arrive. J'ai revu un jeune homme qui était présent dans l'une de nos premières soirées. Il travaille à la Ville. Il avait trouvé son colocataire chez nous. Aujourd'hui ils ne vivent plus sous le même toit parce qu'il s'est marié, mais ils ont maintenu une vraie relation, ils avaient créé des liens.

Quel genre de personnes assistaient à vos soirées?
Au début je pensais toucher surtout des étudiants. Au final, je me suis retrouvée avec des trentenaires actifs, quelques retraités qui cherchaient un moyen pour diminuer leurs frais ou des fraîchement divorcés qui voulaient conserver leur appartement. Il n'était pas évident pour moi de gérer les cas de personnes en difficulté personnelle. Personne n'avait envie de les approcher et encore moins de partager un appartement avec elles. Vouloir cohabiter ne signifie pas vouloir prendre en charge.

Y a-t-il eu une rencontre qui vous a marquée?
Oh plusieurs… Je pense notamment à cette famille de clandestins avec deux enfants de 7-10 ans. Ils venaient du Pérou et vivaient entassés à huit dans un deux pièces genevois (*ndlr. 1 pièce, 1 cuisine*) avec une autre famille. En plus il s'agissait d'une sous-location à un prix exorbitant. Je ne m'attendais pas à découvrir de tels cas!

Vous avez pu faire quelque chose pour eux?
Pas vraiment. Je me souviens aussi de trois jeunes femmes qui travaillaient mais avec un salaire qui ne leur permettait pas de payer le prix d'un loyer. La femme qui leur sous-louait l'appartement abusait de la situation. Elle possédait son propre chez elle, mais avait conservé la clé et débarquait sans s'annoncer avec des amis pour manger. Elle repartait tard en laissant le souk. Aucun respect.

À votre avis, pourquoi les gens cohabitent?
Essentiellement pour diminuer les frais de logement. Mais j'ai constaté aussi que certains cherchent une autre manière de vivre, plus dans le partage, dans l'échange.

Pensez-vous que cette tendance va s'accentuer?
Il n'y a aucun doute. Vu l'évolution des loyers à Genève, et partout en Suisse romande, de plus en plus de gens vont devoir y songer.

TÉMOIGNAGE: BORIS, 51 ANS ET NATHALIE, 43 ANS À GENÈVE «JE NE CHERCHE PAS À VIVRE UN MODE DE VIE PARTICULIER»

Informaticien, Boris, 51 ans, vit à Genève. C'est son amie qui a emménagé en premier dans l'immeuble. Lorsqu'un appartement s'est libéré, elle a tout fait pour qu'il puisse l'obtenir. Difficile cependant pour ces deux amoureux de vivre ensemble sans se disputer, mais ils aiment ne pas être trop éloignés l'un de l'autre. «Longtemps, si elle m'avait demandé d'habiter avec elle, j'aurais dit oui tout de suite. Aujourd'hui, j'apprécie de gérer mon espace propre et d'avoir la possibilité de louer une chambre quand je le souhaite et le sens juste. Cela me donne l'opportunité de partager des périodes de vie avec d'autres.»

D'autant que ce n'est pas la première fois que Boris vit la colocation. «Cela s'est donné ainsi. Je n'ai jamais cherché à vivre ce mode de vie en particulier. Ce sont plutôt les circonstances qui m'ont poussé dans cette direction-là. La première fois, j'avais avec mon amie de l'époque un appartement de 6 pièces. Lorsqu'elle est partie vivre à Londres, il a bien fallu que je trouve quelqu'un pour partager un peu le loyer. En l'occurrence, cela n'a pas été un bon plan financier. J'ai continué à tout payer, mais j'ai rencontré des personnes que je n'aurais sans doute jamais cotoyées autrement.»

Depuis il ouvre essentiellement sa porte à des amis: «L'une avait quitté abruptement son ami. Elle avait besoin d'une période de transition avant de se décider à épouser celui qui est aujourd'hui le père de son fils. Je me souviens qu'elle aimait rentrer avec une copine et passer des heures à discuter dans sa chambre. Une autre a vécu chez moi, le temps qu'un appartement se libère dans l'immeuble. Elle fermait toujours sa chambre à clé. Cela m'avait surpris parce qu'on se connaît bien. J'ai aussi hébergé durant 6 mois une connaissance en mission à l'OMS. Plus âgé que moi, il m'a appris à bien cuisiner, il a été comme un père pour moi. Cela a été une expérience inoubliable.»

Actuellement, Boris cohabite avec Nathalie, une amie qui avait besoin d'un pied-à-terre à Genève: «Je ne réponds ni au téléphone, ni à la porte, commente-t-elle. Je me sens incognito dans la ville et cela me plaît beaucoup.»

TÉMOIGNAGE: PETRA, 23 ANS ET CAMILLA, 21 ANS À LAUSANNE «VIVRE ENTRE FILLES, C'EST PLUS FACILE»

Elles ne se voient jamais, rarement dans leur deux pièces sous les toits avec cuisine et grand hall. Petra et Camilla, respectivement 23 et 21 ans partagent le même appartement en plein centre de Lausanne depuis 1 an. Mais leur rythme de vie ne leur permet pas vraiment de prendre du temps ensemble.

«Je pars toujours aux aurores pour me rendre à l'université. La plupart du temps Petra n'est pas encore levée parce que ses classes commencent plus tard que les miennes. Sauf un jour, le mardi, je crois. Elle doit être à l'EHL (ndlr. Ecole hôtelière de Lausanne) pour 8h. Ce jour-là c'est moi qui attends qu'elle soit sortie de la salle de bain avant de m'y engouffrer, raconte Camilla. Le soir, elle ne rentre pas avant 20h et je suis déjà plongée dans mes cours.»

Quant aux week-ends, c'est bien simple, Petra rentre tous les vendredis soir chez ses parents à Lucerne. Typique cas de figure d'une cohabitation classique entre étudiantes. «Vivre entre filles, explique Petra, c'est plus facile. On sort à l'aise de la salle de bain.» Camilla approuve: «Les garçons tu oublies. Un grand gars poilu a cohabité ici durant 1 mois l'an dernier, mais ça ne m'a vraiment pas convenu. J'en étais au point de m'enfermer à clé dans ma chambre. Quand mon copain vient ce n'est pas pareil...»

Du côté de la salle de bain, c'est un peu sens dessus dessous, mais les deux jeunes femmes semblent savoir exactement à qui appartient quoi et se gardent bien de toucher aux affaires de l'autre. Pareil à la cuisine.

Elles ne se concertent pour rien du tout. S'il n'y a plus de sac-poubelle, elles en rachetent chacune de leur côté. Mais Camilla avoue qu'elle dort mieux quand elle sait Petra présente. Et Petra précise: «Je n'aime pas être seule quand je rentre le soir. Même si on ne fait que se croiser, je sais qu'elle est là, je la connais, on se respecte et on se fait confiance.»

PHOTOS: CLG

Dans le frigo de Petra et Camilla, tout est pêle-mêle mais elles ne veulent rien y changer.

GENÈVE

VOTATION CANTONALE DU 7 MARS 2010:
PAS D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE SUR LE DOS DES LOCATAIRES!

NON AUX HAUSSES DE LOYER!

L'ASLOCA s'oppose à la modification de la loi sur l'énergie parce qu'elle met en mal la protection des locataires. Votez NON le 7 mars prochain!

Christian Dandrès
Juriste
Asloca Genève

Le 7 mars 2010, les Genevois sont appelés à se prononcer sur la loi modifiant la loi sur l'énergie. Cette loi prévoit de fortes hausses de loyer pour les locataires lors des assainissements des immeubles. En effet, cette loi permet d'augmenter le loyer après travaux au-delà du maximum prévu par la loi de défense des locataires, la LDTR.

En faveur des milieux immobiliers

La majorité du Grand Conseil a accordé des cadeaux indécents aux milieux immobiliers.

> **« La majorité du Grand Conseil a accordé des cadeaux indécents aux milieux immobiliers »**

En cas d'assainissement d'un immeuble, le bailleur pourrait bénéficier de trois majorations de loyer. Une première jusqu'au maximum LDTR, une deuxième correspondant à la baisse théorique des charges de chauffage et une troisième de 120 francs par pièce et par an.

Or, les profits que font les bailleurs depuis des années sont largement suffisants pour couvrir les frais liés aux coûts des améliorations énergétiques des immeubles qui leur appartiennent. Par ailleurs, au lieu d'augmenter, les loyers devraient baisser en raison des deux baisses du taux hypothécaire intervenues en 2009 et de l'inflation négative.

L'assainissement sur le dos locataires?

L'ASLOCA est soucieuse de la protection de l'environnement. Mais elle combat les mesures qui mettent injustement les locataires à contribution. Elle avait fait des propositions pour une répartition équitable des coûts des assainissements. Les milieux immobiliers les ont toutes refusées. Par cupidité, ils ont imposé un système d'augmentation inadmissible des loyers.

EXEMPLE

Un locataire d'un appartement de 4 pièces payant 1000 francs par mois, charges non comprises, pourrait voir son loyer augmenter de 211 francs par mois après les travaux. La hausse se calcule ainsi:

121 FRANCS PAR MOIS pour atteindre le plafond prévu actuellement par la LDTR

40 FRANCS PAR MOIS pour la hausse prévue par cette nouvelle loi,

50 FRANCS PAR MOIS correspondant à la baisse prévisible des charges de chauffage et d'eau chaude que le bailleur pourrait désormais encaisser.

Les milieux immobiliers ne se sont pas arrêtés en si bon chemin. Ils ont encore obtenu que l'Etat subventionne les investissements qui ne seraient pas pris en charge par les locataires. Et, comble du comble, les propriétaires immobiliers pourront en plus déduire fiscalement ces frais de leurs revenus.

Ne vous laissez pas abuser

Le Conseil d'Etat, les milieux immobiliers et ceux qui soutiennent la loi prétendent que seule une majoration de 120 francs par pièce et par année est en jeu. C'est faux. Ces 120 francs ne sont qu'un des deux suppléments de hausse de loyer à l'augmentation ordinaire. En effet, la LDTR permet déjà d'augmenter les loyers si les travaux le justifient.

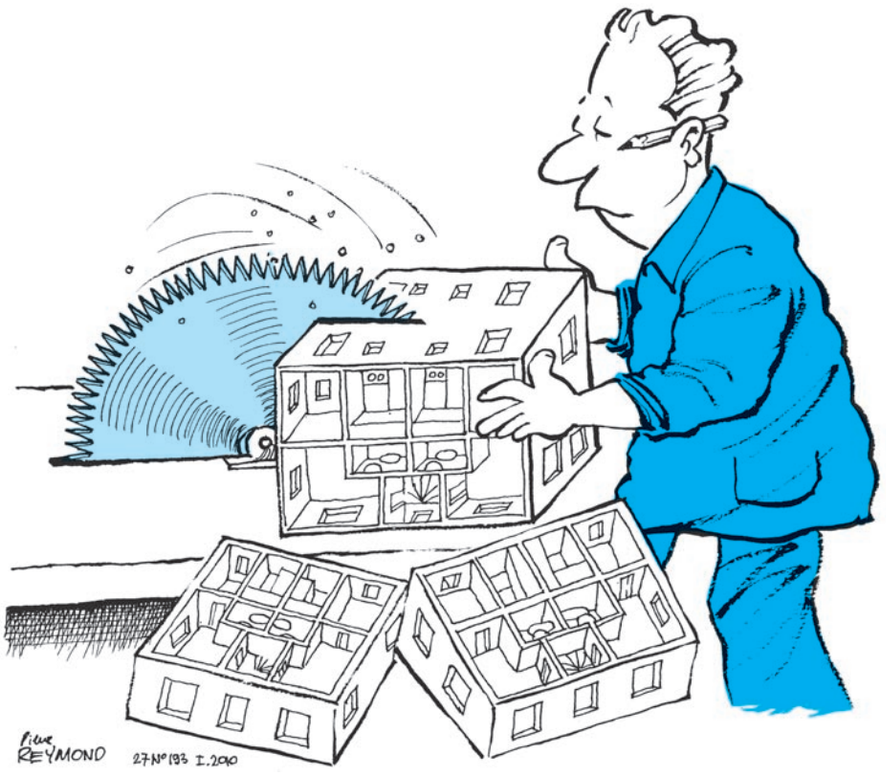
ASLOCA La protection de l'environnement et les économies d'énergies ne doivent pas se faire sur le dos des locataires ! Le 7 mars 2010 votez et appelez à voter :NON à la loi modifiant la loi sur l'énergie (10258)!

VOTATION CANTONALE DU 7 MARS
NON
AUX HAUSSES DE LOYER
PAS D'ASSAINISSEMENT SUR LE DOS DES LOCATAIRES
NON
À LA LOI MODIFIANT LA LOI SUR L'ÉNERGIE (10258)
ASLOCA
Association genevoise de défense des locataires – www.asloca.ch

COUP DE FREIN DU TRIBUNAL FÉDÉRAL

Malgré une loi, la LDTR, qui empêche la vente individuelle d'appartements locatifs, la «vente à la découpe», soit le fait de vendre un immeuble à plusieurs personnes, a fait son retour en ville. Le Tribunal fédéral n'a pas été dupe. On l'a échappé belle.

François Zutter
Avocat répondant
Asloca Genève



Le phénomène inquiétant de la «vente à la découpe» a fait son retour à Genève, notamment sous l'impulsion de Pierre Zimmermann de la régie du même nom. On appelle vente à la découpe le fait de vendre un immeuble, à plusieurs personnes, appartement par appartement, plutôt que de le vendre en bloc à un seul nouveau propriétaire (lire aussi DAL 183).

Contourner la LDTR

Pour essayer de contourner la LDTR, Christine Zimmermann, Cosimo et Raymonde Sergi (employés de la régie Zimmermann SA), Lorenzo Vitali (administrateur de la régie Zimmermann SA), la société Z-Gestion (dont Pierre Zimmermann est l'administrateur), la société IVL SA (siège social à la régie Zimmermann SA, administrateur Lorenzo Vitali), ainsi que Diango et Catherine Spironelli, ont acheté en 2006 vingt-deux appartements dans l'immeuble sis 71/73, avenue de Mategnin à Meyrin pour un prix total de 4 800 000 francs. L'autorisation de vente précisait qu'elle ne pourrait pas être invoquée pour justifier une vente appartement par appartement des vingt-deux logements concernés.

Refus du canton

Entre 2006 et 2008, dix-sept appartements ont été revendus, soit à des investisseurs, soit aux locataires en place. En février 2008, les copropriétaires ont demandé de pouvoir se partager les cinq appartements restants. Le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) a refusé ce partage, au motif que cette opération aboutissait à éluder la LDTR. Tant la commission cantonale de recours en matière de construction que le Tribunal administratif (arrêt du 28 juillet 2009/ATA/355/2009 dans la cause A/709/2009) ont rejeté les recours des copropriétaires. Les autorités judiciaires ont retenu que les copropriétaires avaient acquis les appartements en toute connaissance de cause et que l'intérêt public à les conserver sur le marché locatif l'emportait sur l'intérêt privé des copropriétaires à individualiser ces appartements. Le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 3 décembre 2009, a confirmé l'arrêt du Tribunal administratif (ATF 1C_411/2009).

ASLOCA L'ASLOCA se félicite que le Département des constructions et des technologies de l'information ainsi que le Tribunal administratif mettent le holà aux tentatives de Pierre Zimmermann et de ses acolytes de démanteler le parc locatif genevois.

LDTR, MODE D'EMPLOI

La loi LDTR permet de vendre un appartement au locataire en place depuis 3 ans, à condition que 60% des locataires soient d'accord. Afin d'éviter que le parc locatif d'appartements ne diminue, l'ASLOCA recommande aux locataires de refuser de signer l'autorisation d'acheter l'appartement présenté par un voisin.

Plus il y aura d'appartements vendus, moins il y aura de locataires restants pour faire échec à la vente des appartements. N'oublions pas que les locataires qui ont accepté que leurs voisins achètent leur appartement pourraient voir leur propre appartement vendu et recevoir le congé du nouveau propriétaire.

LES NOUVEAUX EXILÉS DE LA MONTAGNE

Malgré le boom de la construction dans les stations, il devient mission impossible de trouver à s'y loger à un prix abordable.

Pascal Perraudin
Avocat
Asloca Valais

DR

Les stations valaisannes, comme ici Crans-Montana, offrent aux habitants de la région de moins en moins de logements à des prix abordables.

Pour la colossale somme de 1,5 milliard de francs, une douzaine de projets immobiliers devraient voir le jour dans les montagnes valaisannes. Face à des projets comme la construction de deux villages au pied de la piste de l'Ours de Veysonnaz avec appartements, commerces et hôtels pour 250 millions de francs ou celui des «3 Rocs» à Verbier, sur le point de démarrer, avec deux immeubles résidentiels, un hôtel cinq étoiles de 300 lits, des lodges-appartements et un restaurant, le tout pour environ 160 millions de francs, on peut dire que le boom de la construction dans les stations ne semble pas prêt de s'arrêter. Pourtant ces projets ne vont pas pour autant élargir l'offre de nouveaux logements locatifs à l'année aux autochtones. Un comble!

Logements hors de prix

En effet, la grande majorité de ces projets restent exclusivement voués à devenir des logements de vacances (hôteliers ou parahôteliers) ou des résidences secondaires. Plusieurs sont également couplés à des concepts de divertissement ou de santé (thermalisme d'altitude). Et il s'agira surtout de logements de haut standing, dont le coût élevé les mettra hors de portée de la bourse des habitants locaux. Selon de récentes projections, le salaire brut d'un ouvrier moyen pour 2010, en Valais, devrait se monter à 5225 francs par mois.

Loyers à 2000 francs

En admettant que la part du revenu consacrée au logement (loyer et charges) ne devrait pas dépasser 25 à 30 %, sous peine de mettre en danger l'équilibre financier du budget familial, le coût locatif mensuel (charges comprises) ne devrait pas aller au-delà de 1500 à 1700 francs.

Or, les loyers pratiqués en station atteignent fréquemment 200 francs le m² annuel, ce qui représente pour un 3½ à 4½ pièces quelque 2000 francs par mois. Dans ces conditions, les habitants de ces stations se voient contraints de les quitter et de s'établir dans des zones situées en aval où les prix du marché demeurent encore abordables. Malheureusement tel est de moins en moins le cas, ces zones étant également touchées par la hausse des coûts du logement. En outre, le prix du terrain constructible a fortement augmenté dans ces régions périphériques, avec une incidence négative sur le prix de revient final des immeubles. Cette incidence sera bien entendu reportée sur le montant du loyer, lequel prendra l'ascenseur.

«Les exilés de la montagne»

Par conséquent, de plus en plus de locataires se voient contraints de se tourner vers la plaine et les zones urbaines pour tenter de dénicher la perle rare, toujours plus rare, à savoir un logement adapté à leurs ressources financières.

Les «exilés de la montagne», comme on pourait nommer ces habitants chassés de leur région, contribuent donc malheureusement à rallonger la file des demandeurs de logement dans la vallée du Rhône (lire aussi DAL 191).

ASLOCA

Pour l'ASLOCA, il est regrettable aujourd'hui que les autorités ne se préoccupent pas en priorité des besoins de logement de la population locale.

PERMANENCES ASLOCA — HORAIRES & LIEUX

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG
CASE POSTALE 18
1774 COUSSET
T: 0848 818 800

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi:
8h30–11h15
lundi et jeudi: 13h15–16h15
Consultation sur rendez-vous

Permanence sans rendez-vous
Fribourg
Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
(côté rue du Criblet)
mercredi: 19h–20h

Bulle
Réseau Santé et Social de la Gruyère
rue de la Lécheretta 24/ au rez
1er et 3e lundi du mois: dès 20h

Romont
Café-Restaurant de l'Ange,
Chavannes-sous-Romont
1er et 3e jeudi du mois: 19h–20h

Permanence en allemand
sans rendez-vous
Fribourg
avenue Beauregard 13
3e étage
1er et 3e jeudi du mois: 18h–19h

GENÈVE

ASLOCA GENÈVE
RUE DU LAC 12
1207 GENÈVE
T: 022 716 18 00 / F: 022 716 18 05
asloca.geneve@asloca.ch

Permanence sans rendez-vous
lundi-jeudi: 17h–18h
vendredi: 12h30–13h30

Consultations
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous en dehors de ces heures

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA
CASE POSTALE 46
2800 DELÉMONT 1
T: 032 422 74 58

Permanence téléphonique
jeudi: 17h–19h
vendredi: 13h30–15h

Consultations
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous en dehors de ces heures

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE
c/o ASLOCA CANTON DE BERNE
CASE POSTALE
3000 Berne 23
Consultations sur rendez-vous
T: 0848 844 844

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL
RUE DES TERREAUX 1
2000 NEUCHÂTEL
T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch

Consultations
Neuchâtel
sur rendez-vous ou par téléphone

La Chaux-de-Fonds
sur rendez-vous
Rue Jardinière 71, Case postale 35
2301 La Chaux-de-Fonds
T: 032 913 46 86 / F: 032 914 16 26

VALAIS

ASLOCA VALAIS
RUE DE L'INDUSTRIE 10
CASE POSTALE 15
1951 SION

Permanence téléphonique
lundi: 9h–11h
jeudi: 9h–11h et 14h–17h
T: 027 322 92 49
mardi: 9h-11h (T: 079 782 88 51)

Consultations sur rendez-vous
Sion
Rue de l'Industrie 10
(pavillon parking Swisscom)
lundi:14h–18h
mercredi:18h–20h

Martigny
Rue des Finettes 22 (bâtiment SCIV)
mercredi: 18h–19h30
T: 027 322 92 49

Monthey
Café du Valais
Avenue de la Gare 63
mardi: dès 18h
T: 024 471 17 01 / 024 471 37 48

Viège
Me David Gruber
Überbielstrasse 10
2e et 4e mercredi du mois: dès18h
T: 027 946 25 16

VAUD

ASLOCA BROYE VAUDOISE
AVENUE DE LA GARE 9
CASE POSTALE 16
1522 LUCENS
T: 021 906 60 45 / F: 021 906 60 45

Permanence téléphonique
lundi, mercredi: 8h–11h
Consultations sur rendez-vous

ASLOCA INTERSECTIONS
LAUSANNE
MORGES
RENENS
RUE JEAN-JACQUES CART 8
CASE POSTALE 56
1001 LAUSANNE
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

Permanence téléphonique
lundi à jeudi:
9h–12h / 13h30–16h30
vendredi:
9h–12h et 15h–16h30

Consultations sur rendez-vous
Lausanne
Rue Jean-Jacques Cart 8
lundi à vendredi
mercredi soir

Morges
Rue de la Gare 3
mardi matin et mardi soir
jeudi matin

Renens
Rue de Lausanne 31B
lundi soir
mardi après-midi
jeudi après-midi

VAUD (SUITE)

ASLOCA LA CÔTE
LES PLANTAZ 13A
1260 NYON
T: 022 361 32 42

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi: 8h15–10h15
mardi et jeudi:15h–17h

Consultations sur rendez-vous
Nyon
Les Plantaz 13a (Gais-Logis)

Rolle
Avenue du Général Guisan 32
lundi après-midi

ASLOCA MONTREUX
EST VAUDOIS
CASE POSTALE 1024
1820 MONTREUX
T: 021 962 78 66 / F: 021 962 78 68

Consultations sur rendez-vous
Aigle, Hôtel de Ville
jeudi: 8h30–11h

Montreux
Avenue des Alpes 18
lundi, mardi, mercredi et vendredi:
8h30–12h
ainsi que le 1er mardi de chaque mois: 18h30–19h30

ASLOCA NORD VAUDOIS
RUE DES PÊCHEURS 8
CASE POSTALE 92
1401 YVERDON-LES-BAINS
T: 024 426 10 66 / F: 024 423 69 03

Permanence téléphonique
jeudi et vendredi: 14h-17h

Consultations sur rendez-vous
(entrée: Centre social St-Roch)
lundi: 8h–12h / 14h–18h /
19h30–21h

ASLOCA VEVEY
LA TOUR-DE-PEILZ
CASE POSTALE 38
1800 VEVEY
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62

Consultations sans rendez-vous
Vevey, rue du Simplon 40
lundi: 18h–20h
jeudi: 17h–19h
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

ASLOCA VAUD
RUE JEAN-JACQUES CART 8
1006 LAUSANNE
T: 021 617 50 36 / F: 021 617 11 48

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

N.B.: Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques

RUE DES PÂQUIS 35
CASE POSTALE 2104
1211 GENÈVE 1
T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22
asloca.romande@asloca.ch

«LE BAIL À LOYER» de DAVID LACHAT

nouvelle version du livre

Je commande ___ exemplaire(s) de l'ouvrage «LE BAIL À LOYER», réédition complète 2008 au prix de 75 francs l'exemplaire (frais de port en sus)

Nom / Prénom.....

Adresse postale.....

NPA / Lieu.....

Date & Signature

À renvoyer à: ASLOCA Romande / case postale 2104 / 1211 Genève 1
ou par fax au 022 732 50 22

QUAND LE LIBÉRALISME INTRODUIT LA PRÉCARITÉ

A partir de 1991, avant même le début de la période de «transition économique», illustrée par le processus néolibéral imposé à la Macédoine, la privatisation des logements sociaux commença. Aujourd'hui, la situation des locataires dans ce pays issu de l'ex-Yougoslavie reste préoccupante.

Carlo Sommaruga
Secrétaire général
Asloca Romande

La Macédoine est l'un des pays les plus petits d'Europe. Indépendante depuis 1991, elle est issue de l'ancienne Yougoslavie et compte aujourd'hui 2 millions d'habitants. La situation économique de ce pays – sans accès à la mer – est mauvaise. Avec un chômage proche de 35%, une personne sur trois n'a pas de travail. Actuellement 10% de la population loue son logement et sa situation est très précaire. Il n'existe aucune protection contre les abus des bailleurs.

Après la Seconde guerre mondiale

En Macédoine, le marché du logement s'est construit de manière particulière. En effet, juste après la Seconde guerre mondiale, la Yougoslavie, au sein de laquelle se retrouvait la Macédoine, comptait un nombre important de sans-abris et de déplacés. L'Etat est intervenu pour construire de nombreux logements sociaux. Il imposa aussi aux propriétaires privés de mettre à disposition la moitié de la surface habitable pour loger des personnes sans logement, en contrepartie d'un loyer. Celui-ci était cependant fixé par l'Etat et destiné uniquement à financer les charges d'entretien et de réparation.

En ce qui concerne les locataires des logements sociaux, ils s'acquittaient d'un loyer également fixé par l'Etat. Le logement était un droit social et une prestation assurée par l'Etat.

La fin du monopole de l'Etat

Lors du revirement idéologique de Tito, le chef de l'Etat yougoslave, à la fin des années 1950, ce pays abandonna le principe de la propriété collective des moyens de production et des bien immobiliers.
Le monopole de l'Etat prenait fin. La nouvelle doctrine promouvait l'autogestion socialiste. Divers types d'entités publiques et à intérêt public, mais non-étatiques, dont les coopératives, se virent chargées d'assumer des tâches spécifiques au niveau municipal, régional ou national.
Les entreprises de production et de gestion du logement social furent l'un des exemples de cette nouvelle organisation politique et sociale. Elles incarnaient le nouveau concept de propriété sociale qui devint rapidement le modèle de gestion dominant. De manière générale, le loyer dû par les locataires était fixé à 10% du revenu. La propriété privée du logement ne fut pas exclue.

Ces logements privés étaient néanmoins soumis à des limites, notamment de surface, en fonction de la taille du groupe familial qui l'occuperait.

A la traîne

Il n'en reste pas moins que la Macédoine était à la traîne dans la production de logements sociaux. Si en 1984, la moyenne était de 23% dans l'ensemble de la Yougoslavie, la Macédoine comptait seulement 14% de logements sociaux.

> **« La précarité de tous ceux qui n'ont pas pu acheter de logement faute de moyens, a poussé des locataires à constituer une association de défense de leurs intérêts. »**

Privatisation des logements sociaux

Jusqu'au début de la guerre de Yougoslavie en 1991, la situation des locataires était idéale. Ceux-ci bénéficiaient de presque tous les droits attribués chez nous au propriétaire, sauf celui de vendre le bien immobilier.

A partir de 1991, avant même le début de la période de «transition économique», soit le processus ayant imposé le modèle néolibéral aux pays de l'Europe de l'Est, la privatisation des logements sociaux commença. D'abord à petite échelle, puis sous l'impulsion de la loi sur la vente des logements sociaux qui entra en vigueur en 1992. Plus de 52 000 familles – qui avaient le choix entre l'achat immédiat ou une forme de leasing sur 40 ans – purent acquérir un logement. 90% du parc immobilier social fut ainsi liquidé. Aujourd'hui seul 1% du parc immobilier est considéré comme social.

Mise sur pied d'une ASLOCA locale

Selon les dispositions macédoniennes du Code des obligations et la loi sur la propriété immobilière, le loyer est fixé selon les règles du marché, soit le loyer usuel dans le quartier. Le locataire peut se voir résilier son contrat de bail avec un délai de 15 jours. En cas de retard de payement du loyer de plus de 15 jours ou si le contrat de durée déterminée prend fin, le locataire peut être requis de quitter le logement dans les 8 jours.

La précarité de tous ceux qui n'ont pas pu acheter de logement faute de moyens et ceux qui depuis toujours étaient des locataires de propriétaires privés, a poussé des locataires à constituer une association de défense de leurs intérêts. Du nom de MakeDom, l'ASLOCA locale fut créée à Skopje en 2004.

Sources: Global Tenant, déc. 2009
Magnus Hammar, www.iut.nu